RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE ST. CATHARINES-NIAGARA

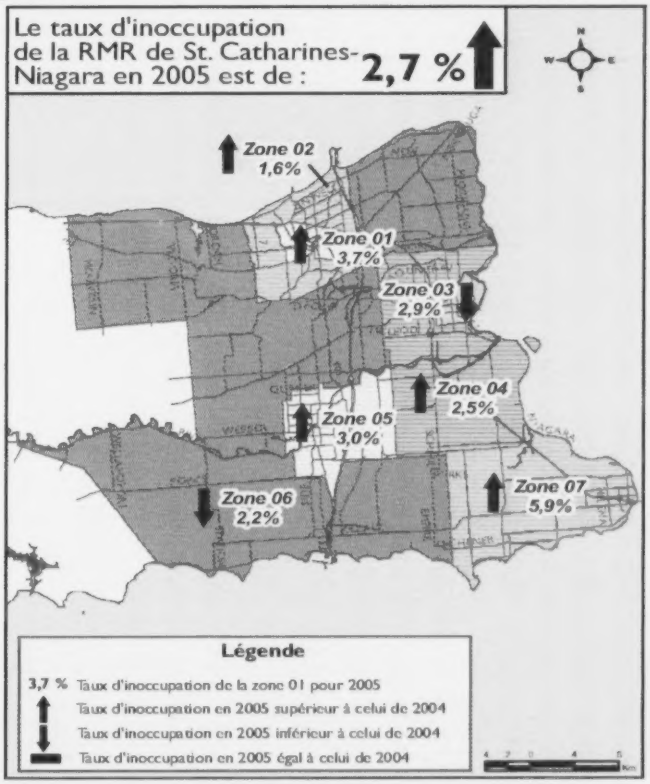
OCTOBRE 2005

FAITS SAILLANTS

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements s'est légèrement accru cette année et s'est établi à 2,7 %. Cette hausse s'explique par le repli de la demande d'unités de deux chambres. Le loyer moyen a augmenté dans toutes les catégories d'appartements.

Les bas taux hypothécaires ont encouragé les locataires à accéder à la propriété, mais l'emploi chez les jeunes ainsi que l'immigration ont renforcé la demande de logements locatifs.

Très peu d'habitations locatives ont été achevées depuis un an, de sorte que le parc d'appartements locatifs d'initiative privée s'est rétréci au cours de 2005. Les ménages locataires préfèrent les immeubles plus récents de taille moyenne.



SOMMAIRE

Analyse

1 Faits saillants
2 Aperçu national
2 Le taux d'inoccupation des appartements augmente légèrement
3 La demande de logements de deux chambres s'amenuise
4 Les loyers ont augmenté
4 La demande diminue à St. Catharines
4 Les logements plus récents sont les plus recherchés
5 Les locataires préfèrent les immeubles de taille moyenne
5 La demande de logements haut de gamme est plus robuste
5 Le taux d'inoccupation des maisons en rangée diminue
5 Le taux de disponibilité s'accroît
5,7 Perspectives du marché locatif

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée
3.1.1 Taux d'inocc., appart. et log. en rangée
3.1.2 Loyers moyens, appart. et log. en rangée
3.1.3 Univers et unités vacantes, appart. et log. en rangée
3.1.4 Taux de dispon., appart. et log. en rangée

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

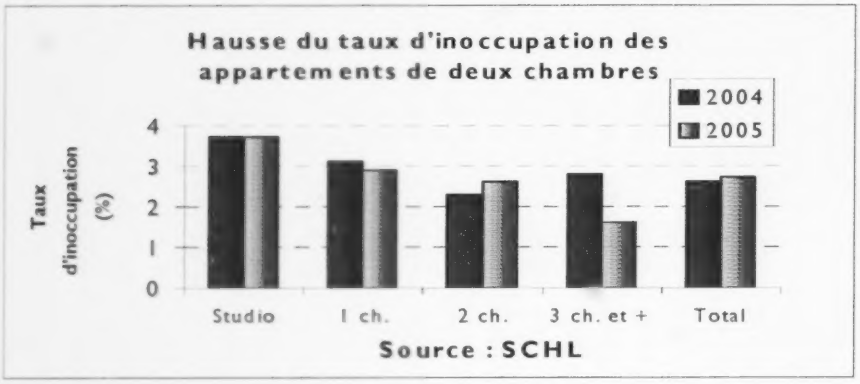
Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

Le taux d'inoccupation des appartements augmente légèrement dans la RMR de St. Catharines-Niagara

Bien que la demande de logements locatifs soit demeurée très raisonnable, bien au-dessus des niveaux observés dans les années 1990, le taux d'inoccupation dans la RMR de St. Catharines-Niagara s'est accru un peu plus cette année. Selon les données recueillies en octobre 2005 dans l'Enquête sur les logements locatifs qu'effectue annuellement la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux



d'inoccupation moyen dans les immeubles d'appartements d'initiative privée de trois logements ou plus s'est élevé à 2,7 %, alors qu'il était de 2,6 % en 2004, et est donc revenu à sa valeur de 2003. Plusieurs facteurs clés ont influé sur la demande d'appartements locatifs. En effet, la demande a été soutenue par l'emploi et l'immigration, mais affaiblie par les bas taux d'intérêt, qui ont permis à un certain nombre de ménages locataires de devenir propriétaires. Ce mouvement d'accession à la propriété a quelque peu atténué la robuste demande de logements locatifs, ce qui a eu pour effet de pousser le taux d'inoccupation légèrement à la hausse cette année.

L'emploi, en particulier chez les jeunes, est important pour la formation de ménages et la demande de logements locatifs. Les jeunes ménages sont plus susceptibles de louer. L'emploi à temps plein chez les jeunes de 15 à 24 ans a augmenté cette année, ce qui a contribué à la forte demande de logements locatifs.

Le solde migratoire élevé de la région au cours des dernières années a amplifié la demande de logements locatifs. Au total, 2 556 migrants se sont installés dans la RMR de St. Catharines-Niagara en 2004. Il est important de noter que près de 60 % des migrants ayant contribué au bilan net provenaient de l'extérieur du Canada et que la location représente le mode d'occupation le plus courant chez les néo-Canadiens, qui ont tendance à s'établir avant d'accéder à la propriété.

Ces dernières années, le mouvement d'accession à la propriété chez les locataires a fait ralentir l'activité sur le marché locatif. Compte tenu des bas taux hypothécaires, le coût de location d'un appartement ou d'une maison en rangée de deux ou trois chambres est devenu comparable aux charges de remboursement hypothécaire d'une habitation existante. Le nombre très élevé de ventes de logements existants et d'habitations achevées cette année témoigne de la force du mouvement d'accession à la propriété chez les locataires.

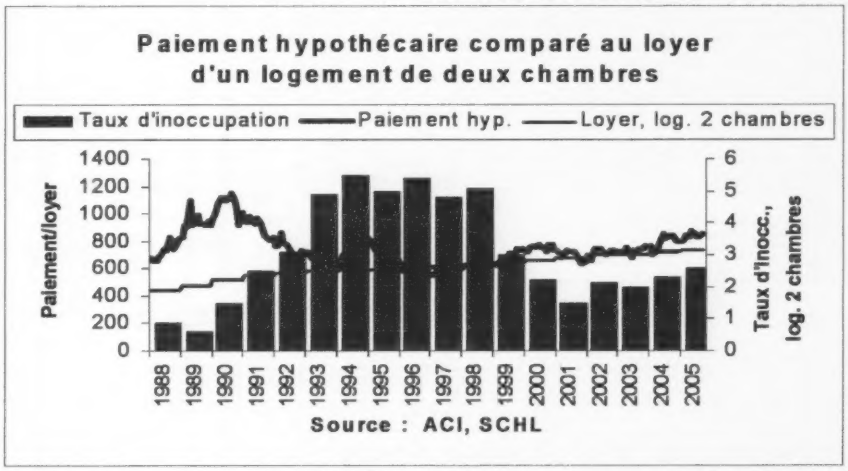
La pénurie de logements locatifs neufs a contribué à faire descendre le taux d'inoccupation à un niveau exceptionnellement bas. Depuis octobre dernier, seulement 11 appartements locatifs ont été achevés dans la RMR de St. Catharines-Niagara, alors que, durant les années 1990, il s'achevait en moyenne 100 appartements locatifs traditionnels par année.

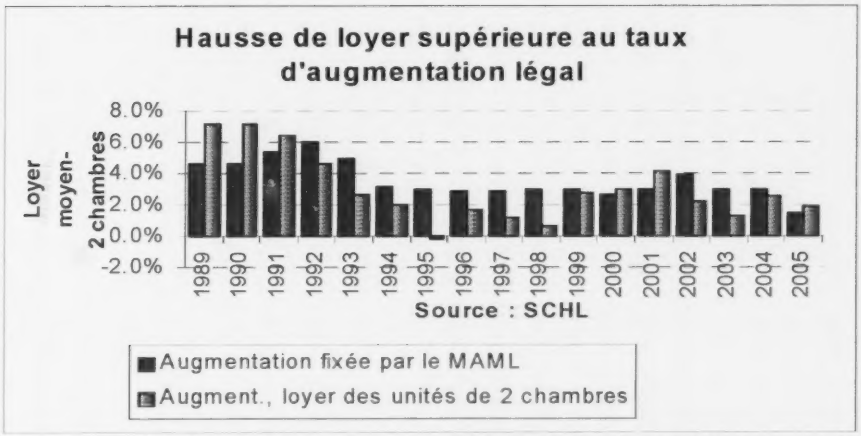
Le rétrécissement du parc locatif, lequel est passé de 16 300 à 16 222 unités entre octobre 2004 et 2005, a lui aussi contribué à réduire les pressions liées à l'offre. Plusieurs petits immeubles locatifs comptant moins de six logements sont disparus de l'univers locatif pour différentes raisons, en général parce que les propriétaires en ont repris possession pour eux-mêmes ou leur famille.

La demande de logements de deux chambres s'amenuise

L'affaiblissement de la demande d'appartements de deux chambres a fait croître le taux d'inoccupation global dans la RMR. Les unités de deux chambres représentent 54 % du parc d'appartements locatifs d'initiative privée, et leur taux d'inoccupation est passé de 2,3 %, l'année dernière, à 2,6 %, cette année. Cette augmentation est en partie attribuable au mouvement d'accession à la propriété chez les locataires.

La formation de ménages dans le groupe des 15 à 24 ans a soutenu la demande d'appartements de une chambre, qui sont également populaires auprès de la population croissante des aînés. Le taux d'inoccupation de ces logements, qui composent 36 % de l'univers, a est descendu de 3,1 à 2,9 % entre octobre 2004 et 2005.





L'arrivée de familles immigrantes sur le marché locatif a aidé à faire reculer le taux d'inoccupation des appartements de trois chambres. Ce dernier a enregistré la baisse la plus marquée, glissant de 2,8 %, en 2004, à 1,7 %, cette année.

Le taux d'inoccupation des studios, qui constituent 3 % du parc locatif de la RMR, est demeuré inchangé, à 3,7 %, en 2005.

Les loyers ont augmenté

Toutes les catégories d'appartements ont connu des hausses du loyer moyen en 2005. Dans toutes les catégories également, les hausses de loyer ont dépassé le taux d'augmentation légal de 1,5 % établi pour 2005 en vertu de la *Loi sur la protection des locataires* de l'Ontario pour les unités occupées. Selon la loi, les propriétaires-bailleurs ne doivent pas dépasser ce taux lorsqu'ils majorent le loyer des unités occupées, mais peuvent imposer des loyers au taux du marché lorsque les logements deviennent vacants. Lorsque les impôts fonciers ou le coût des services publics enregistrent des hausses importantes ou que des réparations majeures s'imposent, les loyers peuvent également être majorés au-dessus du taux légal. Comme les taux d'inoccupation étaient relativement bas au cours des six dernières années, les propriétaires-bailleurs ont été en mesure de hausser les loyers des unités vacantes dans une proportion supérieure au taux légal. Ils ont pu ainsi transmettre aux locataires une partie de l'augmentation des coûts de l'énergie.

Les loyers moyens des appartements les plus courants, ceux de une et deux chambres, n'ont pas progressé au même rythme que l'inflation, dont le taux de croissance annuel s'établissait à 3,3 % en septembre, en Ontario. Malgré l'augmentation du nombre de logements vacants, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres s'est accru de 1,9 %, pour se chiffrer à 736 $. Le raffermissement de la demande d'appartements de une chambre s'est traduit par une hausse de 2,1 % du loyer moyen de ce type de logement. Les majorations de loyer les plus élevées, soit 4 % et 3,1 %, se sont produites respectivement dans les catégories des studios et des unités de trois chambres ou plus.

La demande diminue à St. Catharines

Bien que le taux d'inoccupation global se soit légèrement accru en 2005, les proportions de logements vacants n'ont pas évolué de la même façon dans toutes les zones de la RMR (voir le graphique en page 1).

La demande de logements locatifs dans la ville de St. Catharines (zones 1 et 2) a reculé en 2005, les taux d'inoccupation ayant légèrement augmenté. Les appartements locatifs situés dans la ville de St. Catharines représentent près de 50 % du parc locatif de la RMR. La zone 2, située à l'extérieur du noyau urbain de la ville de St. Catharines, affiche le taux d'inoccupation le plus faible de la RMR, en raison de l'importante demande de logements locatifs provenant des étudiants. Cette zone possède également une proportion supérieure d'immeubles récents et de grande taille, qui sont très prisés. En outre, la ville de St. Catharines affiche le loyer moyen le plus cher de la RMR dans la catégorie des appartements de deux chambres. Comme l'écart entre les charges de remboursement hypothécaire et le loyer d'un appartement de deux chambres était minime, le mouvement d'accession à la propriété a été fort dans la ville.

Par le passé, le noyau urbain de Niagara Falls (zone 1) a toujours enregistré l'un des taux d'inoccupation les plus élevés de la RMR. En 2005 toutefois, le taux y a chuté de manière spectaculaire. La demande de logements locatifs dans cette zone est attribuable aux travailleurs de l'industrie touristique. À Niagara Falls, qui compte 21 % de tous les appartements locatifs de la RMR, le taux d'inoccupation est tombé à 2,7 %.

Le taux d'inoccupation le plus élevé dans la RMR a été observé à Fort Erie (zone 7), où il a grimpé à 5,9 %. Fort Erie possède le plus petit nombre d'appartements locatifs de la RMR, ce qui entraîne d'importantes fluctuations du taux d'inoccupation.

Les logements plus récents sont les plus recherchés

Les locataires de la RMR de St. Catharines-Niagara préfèrent les immeubles plus récents, de sorte que le taux d'inoccupation des bâtiments construits avant 1960 était plus du double de celui enregistré dans les immeubles érigés après cette date. En outre, les loyers sont plus élevés dans les immeubles plus récents, mais les locataires sont prêts à payer davantage

pour les agréments qu'offrent ces ensembles. Seulement 39 % des appartements offerts en location dans la RMR ont été construits au cours des trente dernières années.

Les locataires préfèrent les immeubles de taille moyenne

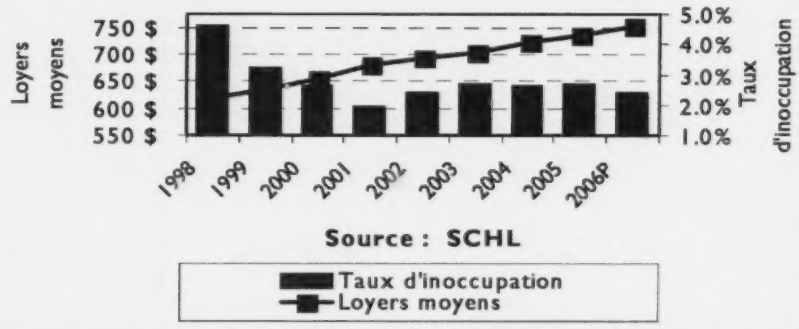
Le taux d'inoccupation des immeubles de moins de 20 appartements est de loin supérieur à celui des immeubles de plus grande taille. La proportion de logements vacants a augmenté cette année dans les ensembles de moins de 20 appartements, tandis qu'elle a diminué dans les immeubles de taille moindre (de 20 à 99 appartements). Bien que les grands ensembles affichent des loyers bien plus chers, les commodités qu'ils offrent ont attiré des locataires. De plus, bien souvent, les immeubles plus gros sont également plus récents.

La demande de logements haut de gamme est plus robuste

Dans les appartements au haut de l'échelle des loyers, les taux d'inoccupation ont chuté cette année, signe d'une intensification de la demande. Le taux d'inoccupation des appartements dont le loyer est supérieur à 800 $ était de près de 1 %. Les unités dont le loyer se situe au-dessus de 800 $ sont plus susceptibles de faire partie d'immeubles plus récents et plus gros, que les locataires préfèrent.

Les appartements avec un loyer inférieur à 600 $ ont vu leur taux d'inoccupation s'élever en 2005. Ainsi, le taux d'inoccupation des appartements dont le loyer se situe entre 500 et 599 $ a atteint 4,9 %. Comme la proportion d'appartements vacants était plus considérable dans les immeubles plus petits et de construction moins récente, il est vraisemblable que les taux d'inoccupation supérieurs qu'affichent les unités les moins chères soient le fait de facteurs liés à la qualité.

Le taux d'inoccupation fléchira légèrement



Les appartements dont le loyer se situait entre 700 et 799 $ ont présenté l'accroissement le plus marqué du taux d'inoccupation. Certains ménages locataires qui payaient un loyer dans cette fourchette ont peut-être réussi à devenir propriétaires, ou à déménager dans un ensemble d'appartements locatifs offrant davantage de commodités.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée diminue

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives est demeuré élevé parce que beaucoup de locataires se sont rendu compte que le coût de location d'une maison en rangée était comparable au coût d'achat d'une propriété. Le taux d'inoccupation global des unités en rangée est passé de 5,7 % en 2004 à 5,6 % en 2005, mais il est demeuré bien supérieur à celui des appartements (2,7 %).

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée s'est accru dans la ville de St. Catharines, mais a chuté de façon marquée à Niagara Falls. Le mouvement d'accession à la propriété était le plus fort à St. Catharines, où la différence de prix entre location et achat était plus faible. À Niagara Falls, l'afflux de personnes employées au casino et dans les entreprises touristiques a contribué au recul du taux d'inoccupation. Il est important de noter que le parc de maisons en rangée locatives est très petit comparativement à celui des appartements.

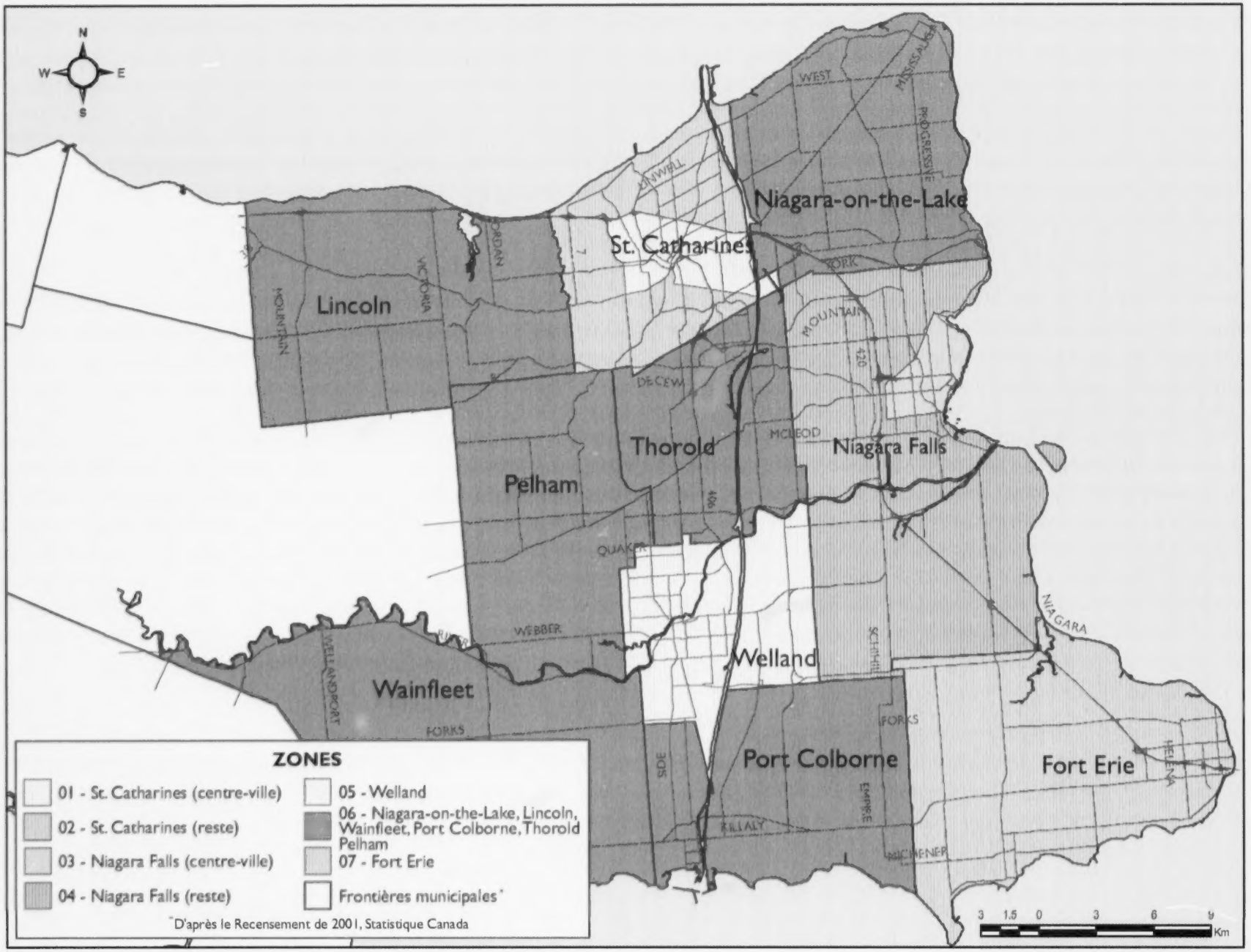
Le taux de disponibilité s'accroît

Le taux de disponibilité tient compte des logements vacants ainsi que de ceux pour lesquels le locataire actuel a donné ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun nouveau locataire n'a signé de bail. Les taux de disponibilité fournissent une mesure plus générale de ce que les propriétaires d'immeubles locatifs ont à offrir aux locataires éventuels.

Le taux de disponibilité dans la RMR de St. Catharines-Niagara s'est élevé cette année. Selon l'Enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL, 4,6 % des appartements locatifs étaient considérés comme disponibles en octobre 2005, comparativement à 4,4 % un an plus tôt. Le taux de disponibilité global dépasse de 1,9 point de pourcentage le taux d'inoccupation global (2,7 %). Dans la plupart des zones, le taux de disponibilité suivait de près la tendance du taux d'inoccupation. Fort Erie (zone 7) a enregistré le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité les plus élevés. À l'autre bout du spectre, St. Catharines (zone 2) a affiché les taux les plus faibles.

Perspectives du marché locatif

La demande de logements locatifs prendra un peu de vigueur en 2006,


N
W
E
S
Niagara-on-the-Lake
St. Catharines
Lincoln
Thorold
Pelham
Niagara Falls
Welland
Wainfleet
Port Colborne
Fort Erie
WEST
MISSISSAUGA
LINWELL
BROCK
NORTH
VICTORIA
JORDAN
FORK
MOUNTAIN
420
DECEW
MCLEOD
406
QUAKER
WEBBER
NIAGARA
WELLANDPORT
FORKS
SCHISLER
SOUTH
EMMERSE
KELLALY
MCHENRY
HELENA
ZONES
01 - St. Catharines (centre-ville)
02 - St. Catharines (reste)
03 - Niagara Falls (centre-ville)
04 - Niagara Falls (reste)
05 - Welland
06 - Niagara-on-the-Lake, Lincoln, Wainfleet, Port Colborne, Thorold Pelham
07 - Fort Erie
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
3 1.5 0 3 6 9
Km

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE ST. CATHARINES-NIAGARA	
Zone 1	**St. Catharines (centre-ville)**
Zone 2	**St. Catharines (reste)**
Zones 1-2	**Ville de St. Catharines**
Zone 3	**Niagara Falls (centre-ville)**
Zone 4	**Niagara Falls (reste)**
Zones 3-4	**Ville de Niagara Falls**
Zone 5	**Welland**
Zone 6	**Niagara-on-the-Lake, Lincoln, Wainfleet, Port Colborne, Thorold, Pelham**
Zone 7	**Fort Erie**
Zones 1-7	**RMR de St. Catharines-Niagara**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement
Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

et plusieurs facteurs liés à la demande contribueront à faire reculer davantage le taux d'inoccupation.

L'immigration demeurera forte dans la région et une grande proportion des 1 800 immigrants et plus que l'on y attend en 2006 auront recours au marché locatif pour combler leurs besoins en logement. Comme l'objectif d'immigration au Canada pour 2006 a été relevé à 255 000 personnes, les nouveaux arrivants se feront plus nombreux dans la région de St. Catharines-Niagara. Les immigrants ont tendance à louer pendant une période pouvant aller jusqu'à cinq ans avant de faire le saut et d'accéder à la propriété.

Le niveau d'emploi chez les jeunes demeurera élevé, et la croissance de l'emploi dans le groupe des jeunes accentuera la demande de logements locatifs. Les jeunes de 15 à 24 ans ayant un emploi soit continuent d'habiter avec leurs parents, soit cherchent à satisfaire leurs besoins de logement en regardant d'abord sur le marché locatif.

Le segment de population comprenant les retraités et les parents dont les enfants ont quitté la maison est en croissance dans la RMR de St. Catharines-Niagara, où l'âge médian est le plus élevé de toutes les RMR de l'Ontario. Comme ce segment de la population continue de prendre de l'ampleur, certains ménages choisiront de s'affranchir du stress qu'occasionne la possession d'une résidence et de se réinstaller dans un logement locatif, ce qui augmentera la demande associée à ce mode d'occupation. D'autre part, il faudra régler la question de la demande supplémentaire de logements locatifs attribuable aux ménages vieillissants, car le parc d'unités locatives actuel ne peut répondre à leurs besoins.

Le mouvement d'accession à la propriété se poursuivra en 2006, mais avec une intensité moindre. Comme le marché de la revente demeure serré, le prix des habitations continuera de s'élever dans une proportion bien supérieure au taux d'inflation global. Bien qu'ils soient encore relativement faibles par rapport à ce qu'ils ont longtemps été dans le passé, les taux hypothécaires devraient progresser graduellement et gagner de 25 à 50 points de base en 2006. Les charges de remboursement hypothécaire plus élevées qui en résulteront tempéreront la demande provenant des accédants à la propriété. L'écart entre les charges de remboursement hypothécaire et la location d'un logement de deux chambres est en train de s'élargir.

Du côté de l'offre, très peu de nouveaux logements s'ajouteront au parc locatif en 2006. L'achèvement en 2006 d'un immeuble de 99 unités à baux viagers (qui ne sont pas considérées comme des logements locatifs) pourrait attirer certains ménages en dehors du marché locatif traditionnel.

En raison de ces facteurs de demande et d'offre, le taux d'inoccupation dans la RMR de St. Catharines-Niagara demeurera assez serré en 2006. Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée de trois unités ou plus glissera pour s'établir à 2,4 %. Les hausses de loyer seront conformes au taux d'augmentation légal établi pour les logements occupés par le ministère des Affaires municipales et du logement de l'Ontario, qui sera fixé à 2,1 % pour 2006. Le loyer type des logements de deux chambres atteindra 752 $ en 2006.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1	Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2	Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1	Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2	Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4	Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	5,9	4,8	3,0	3,2	3,0	4,2	4,1	4,0	3,2	3,7
Zone 2	2,3	2,2	1,3	1,7	1,1	1,6	1,9	1,0	1,3	1,6
St. Catharines (zones 1-2)	4,6	3,9	2,1	2,4	1,7	2,5	2,3	1,5	2,0	2,4
Zone 3	**	**	6,9	3,2	3,2	3,1	**	**	4,6	2,9
Zone 4	0,0	7,0	2,5	3,0	1,8	2,2	5,5	2,8	2,4	2,5
Niagara Falls (zones 3-4)	3,8	1,4	5,4	3,1	2,6	2,7	6,5	2,0	3,7	2,7
Zone 5	**	**	4,2	4,2	1,9	2,6	**	0,0	2,7	3,0
Zone 6	**	**	2,3	1,8	4,1	2,3	0,0	4,0	3,2	2,2
Zone 7	**	**	2,2	**	4,3	5,0	**	**	3,4	5,9
St. Catharines-Niagara (RMR)	**3,7**	**3,7**	**3,1**	**2,9**	**2,3**	**2,6**	**2,8**	**1,7**	**2,6**	**2,7**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	441	460	614	623	738	746	**	839
Zone 2	516	519	658	675	780	791	887	929
St. Catharines (zones 1-2)	469	481	637	651	765	774	876	915
Zone 3	**	**	588	599	701	705	**	**
Zone 4	**	473	642	654	731	749	799	834
Niagara Falls (zones 3-4)	451	489	606	616	714	724	776	832
Zone 5	**	**	575	589	660	694	**	**
Zone 6	**	**	549	557	672	683	742	756
Zone 7	**	**	**	**	662	676	**	**
St. Catharines-Niagara (RMR)	**454**	**471**	**611**	**624**	**722**	**736**	**829**	**855**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	8	174	46	1 445	59	1 424	4	108	118	3 151
Zone 2	2	90	28	1 672	40	2 556	5	526	76	4 843
St. Catharines (zones 1-2)	10	263	74	3 117	99	3 980	9	634	193	7 994
Zone 3	**	**	22	692	35	1 156	**	**	57	1 970
Zone 4	1	16	10	321	21	948	4	149	36	1 434
Niagara Falls (zones 3-4)	1	80	32	1 012	56	2 104	4	207	93	3 404
Zone 5	**	**	43	1 018	40	1 501	0	262	87	2 855
Zone 6	**	**	9	485	20	869	4	99	32	1 492
Zone 7	**	**	**	**	12	246	**	**	28	477
St. Catharines-Niagara (RMR)	**17**	**461**	**169**	**5 836**	**227**	**8 699**	**20**	**1 226**	**433**	**16 222**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	8,4	5,4	4,5	5,9	4,4	5,3	4,1	4,0	4,6	5,5
Zone 2	5,8	3,3	3,3	4,3	3,6	3,2	3,4	1,7	3,5	3,4
St. Catharines (zones 1-2)	7,4	4,7	3,8	5,0	3,9	3,9	3,5	2,1	4,0	4,2
Zone 3	**	**	8,4	4,7	4,5	6,2	**	**	6,1	5,6
Zone 4	6,6	7,0	3,8	4,7	3,5	4,0	6,9	4,9	3,9	4,3
Niagara Falls (zones 3-4)	8,4	5,2	6,9	4,7	4,1	5,2	7,5	5,3	5,2	5,1
Zone 5	**	**	6,2	5,8	3,7	4,3	**	8,5	4,7	5,3
Zone 6	**	**	3,3	4,4	4,9	3,8	1,4	4,0	4,1	4,0
Zone 7	**	**	3,8	**	4,3	5,7	**	**	4,1	6,6
St. Catharines-Niagara (RMR)	**6,2**	**5,4**	**4,7**	**5,1**	**4,0**	**4,3**	**4,6**	**4,3**	**4,4**	**4,6**

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Avant 1940	7,7	2,0	9,1	5,0	3,4	5,5	**	3,6	6,2	4,9
1940 à 1959	4,1	7,2	3,8	3,2	5,5	5,3	1,4	3,8	4,5	4,5
1960 à 1974	3,6	3,7	2,2	2,7	1,7	2,2	2,7	1,2	2,0	2,3
1975 à 1989	1,3	2,1	2,6	2,7	1,9	1,9	2,6	1,0	2,2	2,1
1990 ou après	**	**	**	1,5	**	1,1	**	**	**	1,4
Tous les immeubles	3,7	3,7	3,1	2,9	2,3	2,6	2,8	1,7	2,6	2,7

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
St. Catharines-Niagara (RMR)								
Avant 1940	**	**	516	518	629	623	**	847
1940 à 1959	431	452	524	558	618	641	**	**
1960 à 1974	461	485	620	630	720	737	847	852
1975 à 1989	484	488	656	670	763	779	840	872
1990 ou après	**	**	**	**	**	795	**	**
Tous les immeubles	454	471	611	624	722	736	829	855

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
St. Catharines-Niagara (RMR)										
3 à 5 unités	2,2	2,0	7,5	7,6	3,8	4,6	3,3	2,1	4,9	5,2
6 à 19 unités	4,2	5,0	3,4	3,8	3,3	3,7	**	6,8	3,4	3,9
20 à 49 unités	3,9	4,8	2,3	1,3	2,4	2,4	2,9	1,6	2,4	2,0
50 à 99 unités	1,4	2,8	1,9	1,2	1,1	1,3	1,8	1,8	1,5	1,3
100 unités et +	**	0,0	1,4	2,0	1,3	2,0	3,5	0,0	1,7	1,8
Tous les immeubles	3,7	3,7	3,1	2,9	2,3	2,6	2,8	1,7	2,6	2,7

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
St. Catharines-Niagara (RMR)								
3 à 5 unités	422	430	495	524	593	606	704	772
6 à 19 unités	440	456	542	554	642	663	**	**
20 à 49 unités	465	465	642	647	743	755	831	840
50 à 99 unités	486	556	680	689	794	804	883	911
100 unités et +	**	531	667	683	780	792	919	923
Tous les immeubles	454	471	611	624	722	736	829	855

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	3,6	6,2	1,9	6,3	5,3	1,8	**	1,2	**	**
Zone 2	0,0	4,2	1,4	2,6	1,6	**	2,0	1,8	0,8	0,9
St. Catharines (zones 1-2)	2,3	5,4	1,7	5,0	3,4	1,3	1,7	1,6	1,7	1,3
Zone 3	10,8	5,9	5,7	2,7	0,5	2,8	1,4	1,5	a.l.u.	a.l.u.
Zone 4	7,1	5,3	2,1	2,4	2,6	3,1	1,4	**	a.l.u.	a.l.u.
Niagara Falls (zones 3-4)	10,1	5,8	4,6	2,6	1,9	3,0	1,4	1,4	a.l.u.	a.l.u.
Zone 5	**	4,1	2,9	3,8	2,6	2,9	0,5	0,2	**	3,8
Zone 6	3,6	4,2	5,1	2,5	0,8	0,8	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 7	4,0	**	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
St. Catharines-Niagara (RMR)	**4,9**	**5,2**	**3,4**	**3,9**	**2,4**	**2,0**	**1,5**	**1,3**	**1,7**	**1,8**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de St. Catharines-Niagara

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Moins de 500 $	2,0	4,6	2,0	2,8	4,7	0,9	**	**	2,4	2,9
500 à 599 $	11,3	3,5	6,0	6,3	2,3	2,7	**	**	4,8	4,9
600 à 699 $	**	**	2,7	2,3	3,2	3,9	11,2	1,3	3,1	2,9
700 à 799 $	a.l.e.	**	2,5	1,9	1,9	3,3	0,0	4,5	1,9	3,0
800 à 899 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	2,2	0,8	3,2	0,9	2,4	0,8
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,9	3,2	1,3	2,6	1,1
Toutes les fourchettes	3,7	3,7	3,1	2,9	2,3	2,6	2,8	1,7	2,6	2,7

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	**	a.l.u.	a.l.u.	5,1	5,9	5,9	5,9	5,6	5,9
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	a.l.u.	a.l.u.	5,1	5,9	5,6	6,6	5,4	6,4
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	3,6	0,0
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	0,0	0,0	0,0	6,1	8,4	4,8	6,2	4,9
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	0,0	0,0	1,1	4,5	8,3	4,8	6,0	4,5
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	7,9	7,3	**	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0,0	**	0,0	0,0	0,0	0,0
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0,0	0,0
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	**	3,0	4,9	6,8	5,9	5,7	5,6

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2	**	**	a.l.u.	a.l.u.	762	761	823	831
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	a.l.u.	a.l.u.	762	761	832	823
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	589	572	**	**	**	**
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	591	583	**	**	**	**
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	722	734
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	834	817
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	**	733	738	772	785

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	**	a.l.u.	a.l.u.	7	118	12	204	19	323
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	a.l.u.	a.l.u.	7	118	19	288	26	407
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0	28
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	0	15	4	66	11	227	15	308
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	0	18	4	88	11	230	15	336
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	13	174	**	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0	14	0	20
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0	24
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	**	11	224	43	722	54	965

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**
Zone 2	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	10,2	s.o.	8,8	s.o.	9,3
St. Catharines (zones 1-2)	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	10,2	s.o.	10,4	s.o.	10,3
Zone 3	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	0,0
Zone 4	s.o.	a.l.u.	s.o.	0,0	s.o.	6,1	s.o.	4,8	s.o.	4,9
Niagara Falls (zones 3-4)	s.o.	a.l.u.	s.o.	0,0	s.o.	4,5	s.o.	4,8	s.o.	4,5
Zone 5	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.e.	s.o.	**	s.o.	13,4	s.o.	**
Zone 6	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	5,0
Zone 7	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	0,0
St. Catharines-Niagara (RMR)	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	7,6	s.o.	8,9	s.o.	8,4

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	5,9	4,8	3,0	3,2	3,0	4,2	4,4	5,9	3,2	3,9
Zone 2	2,3	2,2	1,3	1,7	1,2	1,8	3,0	2,4	1,5	1,8
St. Catharines (zones 1-2)	4,6	3,9	2,1	2,4	1,8	2,6	3,3	3,1	2,2	2,6
Zone 3	**	**	6,8	3,1	3,2	3,0	**	**	4,6	2,9
Zone 4	0,0	7,0	2,4	2,9	1,7	2,5	7,3	4,0	3,0	2,9
Niagara Falls (zones 3-4)	3,8	1,4	5,3	3,1	2,5	2,7	7,5	3,5	3,9	2,9
Zone 5	**	**	4,2	4,2	1,9	2,6	4,7	2,9	3,0	3,3
Zone 6	**	**	2,3	1,8	4,0	2,3	0,0	3,5	3,1	2,1
Zone 7	**	**	2,2	**	4,2	4,9	**	**	3,2	5,6
St. Catharines-Niagara (RMR)	3,7	3,7	3,1	2,9	2,3	2,7	4,3	3,2	2,8	2,8

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	441	460	614	623	738	746	**	823
Zone 2	515	518	658	675	779	789	869	902
St. Catharines (zones 1-2)	469	481	637	651	765	774	862	886
Zone 3	**	**	588	599	701	705	**	**
Zone 4	**	473	639	650	730	746	756	779
Niagara Falls (zones 3-4)	451	489	605	616	714	724	751	785
Zone 5	**	**	575	589	660	693	**	744
Zone 6	**	**	549	557	672	683	757	764
Zone 7	**	**	**	**	662	680	**	**
St. Catharines-Niagara (RMR)	**454**	**471**	**611**	**624**	**722**	**736**	**808**	**831**

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	8	174	46	1 445	59	1 424	11	192	125	3 235
Zone 2	2	91	28	1 672	47	2 674	17	730	95	5 166
St. Catharines (zones 1-2)	10	264	74	3 117	106	4 098	28	922	219	8 401
Zone 3	**	**	22	695	35	1 178	**	**	57	1 998
Zone 4	1	16	10	336	25	1 014	15	376	51	1 742
Niagara Falls (zones 3-4)	1	80	32	1 030	60	2 192	15	437	108	3 740
Zone 5	**	**	43	1 018	40	1 505	13	436	100	3 033
Zone 6	**	**	9	485	20	875	4	113	32	1 512
Zone 7	**	**	**	**	12	254	**	**	28	501
St. Catharines-Niagara (RMR)	**17**	**462**	**169**	**5 854**	**238**	**8 924**	**63**	**1 948**	**487**	**17 187**

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	s.o.	5,4	s.o.	5,9	s.o.	5,3	s.o.	8,5	s.o.	5,8
Zone 2	s.o.	3,3	s.o.	4,3	s.o.	3,5	s.o.	3,7	s.o.	3,8
St. Catharines (zones 1-2)	s.o.	4,7	s.o.	5,0	s.o.	4,1	s.o.	4,7	s.o.	4,5
Zone 3	s.o.	**	s.o.	4,6	s.o.	6,1	s.o.	**	s.o.	5,5
Zone 4	s.o.	7,0	s.o.	4,5	s.o.	4,1	s.o.	4,9	s.o.	4,4
Niagara Falls (zones 3-4)	s.o.	5,2	s.o.	4,6	s.o.	5,2	s.o.	5,0	s.o.	5,0
Zone 5	s.o.	**	s.o.	5,8	s.o.	4,3	s.o.	10,5	s.o.	5,7
Zone 6	s.o.	**	s.o.	4,4	s.o.	3,9	s.o.	3,5	s.o.	4,0
Zone 7	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	5,5	s.o.	**	s.o.	6,3
St. Catharines-Niagara (RMR)	**s.o.**	**5,3**	**s.o.**	**5,1**	**s.o.**	**4,4**	**s.o.**	**6,0**	**s.o.**	**4,9**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnements

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur d'autres rapports sur le marché de l'habitation, veuillez communiquer avec l'administratrice des produits par téléphone, au 1 800 493-0059 ou au (416) 218-3317, ou par courriel, à **ntrivino@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le **www.schl.ca/infomarche/magasin/**

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le **www.schl.ca**

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

RAPPORTS ÉLECTRONIQUES GRATUITS

Grâce à la SCHL, vous pouvez désormais rester au fait de l'évolution du marché de l'habitation au Canada, et ce, tout à fait gratuitement! Les rapports nationaux électroniques du Centre d'analyse de marché vous donnent les renseignements les plus exacts, complets et actuels qui soient. Nos rapports électroniques gratuits sont la meilleure source pour trouver des données sur le marché de l'habitation faisant autorité, ainsi que des analyses, observations et prévisions fiables. Abonnez-vous aux publications en format PDF afin de recevoir automatiquement chaque numéro par courriel, le jour même de leur diffusion, aussi longtemps que vous le désirez. Vous pouvez également choisir de consulter individuellement les plus récentes éditions. Il est possible de télécharger, d'ouvrir, de sauvegarder ou d'imprimer les éditions électroniques des rapports suivants :

- *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*
- *Actualités habitation, Canada*
- *Statistiques mensuelles sur l'habitation*
- *Bulletin mensuel d'information sur le logement*, volumes A à K
- *Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs* — faits saillants des principaux marchés et tableaux statistiques détaillés
- *Statistiques du logement au Canada* — Tableaux individuels seulement
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier, options A, B, C (A et B)
- *Perspectives du marché de l'habitation*, grands centres urbains — 27 rapports
- *Actualités habitation* — 5 rapports régionaux
- *Actualités habitation*, grands centres urbains — 10 rapports mensuels et 17 rapports trimestriels
- *Rapport sur le marché locatif* — 28 rapports sur les grands centres
- *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* — 10 rapports provinciaux, plus un rapport pour Yellowknife

Où trouver tout cela?
Pour consulter ou télécharger gratuitement un rapport, ou pour vous abonner, visitez le
www.schl.ca/infomarche/magasin/

***Rapport sur les maisons de retraite* de l'Ontario, édition 2005**

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite* 2005 couvre en détail l'ensemble du marché de l'Ontario. On y découvre, par marché, quels sont les taux d'inoccupation, les tarifs quotidiens par catégorie de lits et les taux d'attraction. On y trouve également des données sur les nouvelles maisons de retraite, les taux d'inoccupation des chambres privées par fourchette de prix et la répartition selon les tarifs.

Pour en savoir davantage sur le contenu de ce rapport, veuillez communiquer avec :
Ken Sumnall, directeur, Enquêtes sur le marché du logement par téléphone, au (519) 873-2410, ou par courriel, à
ksumnall@schl.ca

Pour commander le rapport, veuillez communiquer avec :
Norma Trivino par téléphone, au 1 800 493-0059, ou par courriel, à **ntrivino@schl.ca**

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les